



EXPEDIENTE: PAOT-2017-445-SOT-183

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 JUL 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-445-SOT-183, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de febrero de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y en materia ambiental (derribo de arbolado), por la obra que se realiza en calle Oriente 166 número 393, colonia Moctezuma 2ª Sección, Delegación Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de febrero de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

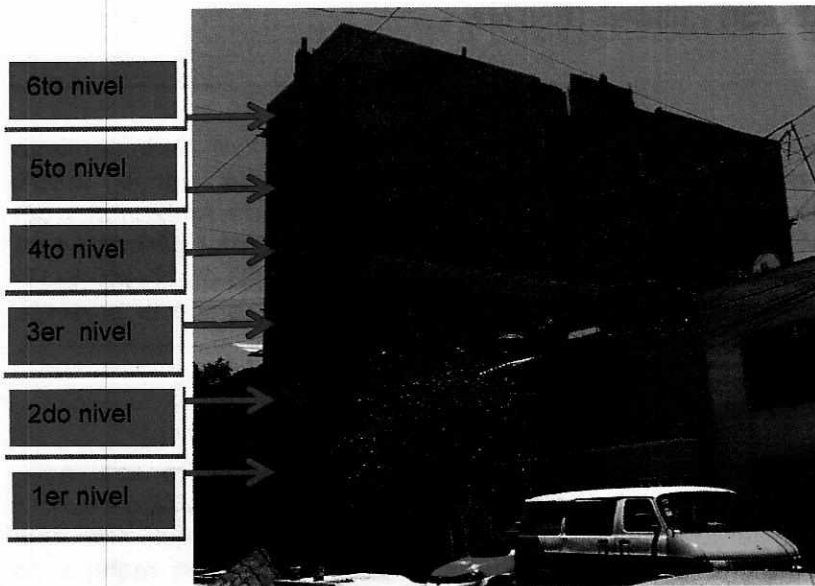
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y en materia ambiental (derribo de arbolado) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Aguas, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Oriente 166 número 393, colonia Moctezuma 2ª Sección, Delegación Venustiano Carranza, se constataron trabajos de construcción de un inmueble de 6 niveles en obra negra, con actividades de construcción consistentes en el armado de castillos y el enrase de muros. No se observó letrero con datos de la obra. -----





En la imagen se observa que la obra cuenta con un cuerpo constructivo con 6 niveles en obra negra, con actividades de construcción consistentes en el armado de castillos y enrase de muros.

Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 23 de junio de 2017

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/30/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-711-DEDPOT-482 de fecha 27 de junio de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en calle Oriente 166 número 393, colonia Moctezuma 2ª Sección, Delegación Venustiano Carranza, cuenta con 6 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación HC/3/30/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), toda vez que sobrepasa la misma en 3 niveles de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-5850-2017 de fecha 06 de julio de 2017, se solicitó la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), al predio objeto de denuncia, toda vez que de la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, sobrepasa los niveles permitidos, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de un inmueble de 6 niveles en el predio ubicado en calle Oriente 166 número 393, colonia Moctezuma 2ª Sección, Delegación Venustiano Carranza, no se apega a la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano





EXPEDIENTE: PAOT-2017-445-SOT-183

(zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza no cuenta Registro de Manifestación de Construcción para el predio objeto de la denuncia. No obstante cuenta con una solicitud de Registro de Obra Ejecutada con número de folio 264 para dicho predio, la cual carece de documentación en términos del artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

Asimismo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza inicio procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), toda vez que se realizaron las actividades de construcción de un inmueble de 6 niveles sin contar Registro de Manifestación de Construcción. -----

En este sentido, es de señalar que el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México indica que en caso de que se haya ejecutado una obra sin Registro de Manifestación de Construcción y se demuestra que cumpla con dicho Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, se concederá el Registro de obra ejecutada. No obstante los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de la denuncia están iniciando, por lo que deberán de contar con Registro de Manifestación de Construcción y no con Registro de obra ejecutada, el cual se solicitó con fecha de ingreso con fecha de ingreso 13 de marzo de 2017 número de folio 264. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en calle Oriente 166 número 393, colonia Moctezuma 2ª Sección, Delegación Venustiano Carranza, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 6 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza substanciar el procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), instaurado al predio objeto de la denuncia, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, considerar la negativa de solicitud de Registro de obra Ejecutada con fecha de ingreso del 3 de marzo de 2017 número de folio 264 para el predio investigado, prevista en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que los trabajos de construcción tienen un avance de 6 niveles lo que rebasa lo permitidos en la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza. -----





3.- Factibilidad de servicios

De las gestiones realizadas por esta entidad se desprende que la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio objeto de la denuncia.

Por lo anterior, el predio ubicado en calle Oriente 166 número 393, colonia Moctezuma 2ª Sección, Delegación Venustiano Carranza no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje y al realizar un proyecto de obra nueva, el particular debió obtener el Dictamen de Factibilidad de Servicios, previo a los inicios de obra, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar visita de inspección al inmueble objeto de denuncia, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua del proyecto investigado cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, a efecto de contar con Dictamen de Factibilidad de Servicios, y considerar otorgar el servicio únicamente al número de viviendas permitidos por la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, toda vez que la obra incumple con dicha zonificación, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

4.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados constatando trabajos de construcción de un inmueble de 6 niveles en obra negra. No se observó derribo de arbolado. -----

Al respecto, se realizó consulta en el programa Google Earth del predio objeto investigación, identificando una imagen de fecha noviembre de 2014, de la existencia de un árbol seco en pie con un desmoche del 100%, es decir no presenta ramas ni hojas dentro del predio objeto de investigación, por lo que esta Entidad considera un árbol sin vida. -----

Por lo anterior, 7. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito no se constató el derribo de un árbol. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Oriente 166 número 393, colonia Moctezuma 2ª Sección, Delegación Venustiano Carranza, se constataron trabajos de construcción de un inmueble de 6 niveles en obra negra, con actividades de construcción consistentes en el armado de castillos y el enrase de muros. No se observó letrero con datos de la obra ni derribo de arbolado. -----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza le aplica la zonificación HC/3/30/Z (Habitacional con comercio en planta baja,





EXPEDIENTE: PAOT-2017-445-SOT-183

3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), por lo que, al contar con 6 niveles de altura rebasa en un nivel la zonificación aplicable al caso. -----

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5850-2017 de fecha 06 de julio de 2017. -----
4. En el predio motivo de denuncia, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 6 niveles de altura sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza substanciar el procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, considerar la negativa de solicitud de Registro de obra Ejecutada con fecha de ingreso del 3 de marzo de 2017 número de folio 264 para el predio investigado, prevista en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que los trabajos de construcción tienen un avance de 6 niveles lo que rebasa lo permitidos en la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza. -----
6. El predio ubicado en calle Oriente 166 número 393, colonia Moctezuma 2ª Sección, Delegación Venustiano Carranza no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje y al realizar un proyecto de obra nueva, el particular debió obtener el Dictamen de Factibilidad de Servicios, previo a los inicios de obra, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar visita de inspección al inmueble objeto de denuncia, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua del proyecto investigado cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, a efecto de contar con Dictamen de Factibilidad de Servicios, y considerar otorgar el servicio únicamente al número de viviendas permitidos por la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, toda vez que la obra incumple con dicha zonificación, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
7. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató el derribo de un árbol. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el





EXPEDIENTE: PAOT-2017-445-SOT-183

resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Venustiano Carranza, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JEN/MEC/BCP

